

a

HUSTON ELECTRONICS CO. (M) SDN. BHD.

lwn.

EMKO PROPERTIES SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR

ABDUL RAZAK H

b

[GUAMAN SIVIL NO. S6-22-80-90]

10 OKTOBER 1990

c

UNDANG-UNDANG TANAH: *Perjanjian jual beli - Bayaran wang deposit - Pembeli adalah ejen - Mengakukan dirinya sebagai pihak yang bertanggungjawab - Keadaan-keadaan setiap situasi - Penerimaan wang booking - Sama ada dianggap sebahagian dari harga jualan - Bila wujudnya hakmilik bangunan - Pihak ketiga - Perlaksanaan tertentu - Wang ganti rosak - Sama ada mencukupi menampung kerugian - Kediaman.*

d

Syarikat plaintif H telah membeli 18 buah unit kondominium dari pihak defendan E. Atas alasan bahawa H telah gagal mematuhi syarat-syarat perjanjian jualbeli, E telah mengambil langkah untuk membatalkan penjualan 11 buah unit dan mengembalikan segala bayaran yang telah diterima. H memohon supaya E dihalang dari menjual atau menyerahkan hak milik unit tersebut kepada pihak ketiga sebelum perbicaraan.

e

E berkata bahawa H tidak berhak membuat tindakan ini kerana ia cuma bertindak sebagai ejen bagi pihak pembeli, bahawa H tidak berhak kepada perlaksanaan tertentu kerana bangunan-bangunan tersebut telah dijual kepada pihak ketiga dan bahawa H telah gagal menandatangani perjanjian dan gagal membayar baki wang deposit didalam masa yang ditetapkan.

Diputuskan:*f*

[1] Berdasarkan keadaan yang wujud disekeliling situasi ini, pihak ejen, iaitu H, telah dengan tingkah laku atau tindak-tanduknya mengakukan dirinya, dan bukan prinsipalnya, sebagai pihak yang akan bertanggungjawab.

g

[2] Satu perjanjian telah wujud antara H dan E, atas dasar dan hakikat bahawa E telah menerima sebahagian dari wang booking yang telah disifatkan oleh defendan didalam resitnya itu sebagai sebahagian dari harga jualan, dan dari hakikat bahawa di dalam suratnya bertarikh 10 Julai 1989, E telah berkata hak memiliki bangunan-bangunan wujud apabila bayaran booking itu telah dijelaskan. Oleh sebab itu, notis yang diberi oleh E membatalkan booking H tidak boleh menggugat kedudukan H.

h

[3] Adalah mustahil untuk H menentukan sama ada ia hendak meneruskan pembeliannya jikalau E tidak dapat memastikan bilakah pembangunan kondominium akan di mulakan. Adalah jelas berdasarkan surat H bertarikh 30 Ogos 1989 bahawa hak membatalkan booking itu terletak pada H sahaja, bukan E.

[4] E tidak berjaya membuktikan kepada Mahkamah bahawa bayaran wang ganti rosak sahaja boleh mencukupi menampung kerugian H kerana apa yang telah dibeli oleh H ialah bangunan kediaman dan bukan tanah semata-mata.

[Permohonan plaintif dibenarkan dengan kos.]

Bagi pihak plaintif - T/n. Ngeow & Maurice Gomes

Bagi pihak defendan - T/n. Shearn Delamore & Co.

i

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Pihak plaintif memohon supaya pihak defendan dihalang (restrain) dari menjual atau menyerahkan hak milik beberapa unit kondominium yang dikatakan telah dijual kepada pihak plaintif, kepada pihak yang ketiga sehingga setelah perbicaraan bersabit dengannya diadakan.

Apa yang telah berlaku ialah pihak plaintif sebagai sebuah syarikat, telah membeli 18 buah unit kondominium tersebut dari pihak defendan, 7 daripadanya itu tidak menjadi isu lagi di sini kerana telah dijual, menepati sebagaimana perjanjian di antara kedua pihak. Apa yang menjadi isu ialah terhadap 11 unit bakinya itu di mana plaintif dikatakan telah gagal mematuhi syarat-syarat jualbeli. Defendan telah mengambil langkah oleh itu membatalkan penjualan unit-unit tersebut dan mengembalikan balik segala bayaran yang telah diterima.

Mengikut perkiraan di antara kedua pihak, pihak plaintif hendaklah membayar sebanyak RM1,000 bagi satu unit, iaitu sebahagian dari wang deposit, yang ditetapkan sebanyak 10% dari harga jualan. Sebanyak RM18,000 telah dibayar berdasarkan kepada kadar ini. Selepasnya pihak pembeli adalah dikehendaki menandatangani perjanjian dan membayar jumlah bakinya. Wang sebanyak RM18,000 itu telah dibayar pada 12 Julai 1989 tetapi tidak ada disebut di mana-mana bilakah baki deposit itu harus dibayar dan perjanjian itu ditandatangani. Cuma, plaintif telah berjanji akan memberi maklumat atas butir-butir pihak yang sebenarnya akan membeli di dalam masa 10 hari untuk defendan menyiapkan perjanjian-perjanjian, iaitu jatuhnya pada 12 Julai 1989. Bagaimanapun, butir-butir itu telah tidak dibekalkan dan pada 16 Disember 1989 defendan telah memberi notis bahawa ia akan membatalkan booking plaintif di dalam masa 14 hari jika baki wang deposit itu tidak dibayar dan perjanjian ditandatangani. Justeru itu pada 26 Disember 1989 pihak plaintif telah menulis meminta defendan menghantar perjanjian-perjanjian yang berkenaan untuk ditandatangani tetapi tidak dijawab oleh pihak defendan. Pada 29 Disember sekali lagi pihak plaintif telah menulis tetapi kali ini bertanyakan bilakah kerja-kerja pembangunan akan dimulakan. Surat itu juga telah tidak dijawab. Bagaimanapun, pada 2 Januari 1990 pihak defendan telah menulis menyatakan bahawa oleh kerana pihak plaintif telah gagal menandatangani perjanjian berkenaan, mereka telah membatalkan booking yang telah dibuat dan akan mengembalikan cek baginya.

Tiga perkara telah dibangkitkan oleh pihak defendan di dalam afidavitnya:

Pertama, pihak plaintif tidak berhak membuat tindakan ini kerana ia cuma bertindak sebagai ejen bagi pihak pembeli.

Kedua, pihak plaintif tidak berhak kepada tindakan perlaksanaan tertentu (specific performance) kerana bangunan-bangunan tersebut telah dijual kepada pihak ketiga.

Ketiga, pihak plaintif telah gagal menandatangani perjanjian dan membayar baki wang deposit di dalam masa yang telah ditetapkan.

Cuba kita lihat hujah-hujah ini. Apa yang jelas di antara kedua pihak ialah pihak defendan tidak menafikan di mana-mana bahawa suatu perjanjian telah wujud, cuma katanya, ia bukan dengan pihak plaintif tetapi pihak pembeli-pembeli sendiri. Tetapi, faktor-faktor nampaknya menunjukkan bahawa perjanjian-perjanjian itu ialah dengan pihak plaintif sendiri. Pertama, surat bertarikh 10 Julai 1989 dari defendan kepada plaintif berkehendakkan plaintif membayar jumlah RM15,000 bagi 15 unit untuk memiliki (secure) bangunan-bangunan tersebut, sungguhpun pada masa itu nama-nama pembeli yang sebenarnya itu tidak didedahkan. Kedua, pihak plaintif tidak pernah menyatakan yang ia telah bertindak bagi pihak siapa-siapa dan pihak defendan

a pun tidak mempertikaikan kedudukan ini. Kesimpulannya ialah plaintif telah bertindak sebagai pihak yang akan sendiri bertanggungjawab atas apa-apa yang akan berlaku kepada perjanjiannya dengan defendan nanti. Ketiga, segala bayaran-bayaran yang dibuat dan resit baginya ialah atas nama plaintif. Keempat, di dalam suratnya bertarikh 16 Disember itu pihak defendan telah mengakui pihak plaintif sebagai pihak yang membeli kerana di dalam perenggan 2 surat itu ia berkata:

b Kita berterima kasih kepada anda kerana telah menjadi pembeli kepada 18 unit apartments Spring Villa.

Pada pendapat saya, sama ada seseorang itu bertindak sebagai ejen yang bebas (independent agent) atau sebaliknya adalah bergantung kepada keadaan-keadaan yang wujud di sekeliling situasi yang dibangkitkan dan tidak tertentu semata-mata kepada faktor bahawa seseorang ejen itu telah mendedahkan nama-nama mereka yang dianggapkan sebagai prinsipal. Ukuran yang penting ialah, sama ada di dalam sesuatu keadaan itu pihak ejen itu telah dengan tingkah laku atau tindak tanduknya mengakukan dirinya (hold himself out) sebagai pihak yang akan bertanggungjawab, bukan prinsipalnya, jika sesuatu tuntutan berlaku.

c Pada pendapat saya satu perjanjian telah wujud antara pihak plaintiff dan defendan, atas dasar dan hakikat bahawa defendan telah menerima sebahagian dari wang booking yang disifatkan oleh defendan di dalam resitnya itu sebagai sebahagian dari harga jualan, dan dari hakikat bahawa di dalam suratnya bertarikh 10 Julai 1989 defendan telah berkata hak memiliki bangunan-bangunan wujud apabila bayaran booking itu telah dijelaskan. Kes *Diaman Development Sdn. Bhd. lwn. Mathew Lui* adalah autoriti atas hal ini. Perjanjian bertulis selanjutnya itu adalah cuma percatitan atas apa yang telah dipersetujui dan juga atas butir-butir yang lain yang biasanya dimasuki di dalam sesuatu perjanjian. Atas hakikat itu, notis yang diberi oleh defendan membatalkan booking plaintif dan dengan itu membatalkan perjanjian mereka, tidak boleh menggugat kedudukan plaintif. Bagaimanapun, bagaimanakah dikatakan pihak plaintif telah gagal mematuhi notis itu kalau defendan telah gagal menghantar dokumen-dokumen perjanjian yang dikehendaki ditandatangani. Pihak defendan berkata tidak ada perjanjian antaranya dengan pihak plaintif bagi defendan memberi maklumat atas bila kerja-kerja bangunan itu akan bermula. Tetapi, soalnya ialah, kalau defendan boleh menetapkan, tanpa perjanjian, tempoh notisnya kepada plaintif membuat sesuatu, maka apakah tidak adilnya kalau plaintif pula bertanya bila bangunannya itu akan dimulakan. Kerana, kalau pihak defendan tidak dapat memastikan bilakah ini akan berlaku, bagaimanakah plaintif boleh menentukan sama ada ia hendak meneruskan pembeliannya, walhal ini adalah haknya menentukan semata-mata. Surat plaintif bertarikh 30 Ogos 1989 yang diekshibitkan oleh defendan sendiri adalah jelas atas hakikat ini dan juga atas hakikat bahawa hak membatalkan booking itu terletak pada plaintif sahaja bukan defendan. Di dalam konteks ini bagaimanakah notis selama 14 hari itu boleh dikenakan jika defendan telah gagal menyatakan bilakah kerja-kerja bangunan itu akan bermula.

d Pihak defendan berkata tindakan perlaksanaan tertentu itu tidak boleh dilaksanakan olehnya lagi kerana bangunan itu telah dijual kepada pihak yang ketiga dan pihak plaintif, sekali pun berjaya nanti, dalam perbicaraannya, akan berhak kepada ganti rosak sahaja. Tetapi, autoriti-
e autoriti adalah jelas menyatakan bahawa di dalam mana-mana pemecahan kontrak menyerahkan hak milik bangunan atau tanah, anggapannya (presumption) ialah bahawa pemulihan dengan cara membayar wang ganti rugi itu sahaja tidak mencukupi, melainkan jika dibuktikan sebaliknya. Pihak defendan tidak membuktikan kepada saya bagaimana bayaran wang itu sahaja boleh mencukupi menampung kerugian plaintif. Bahkan, saya berpendapat sebaliknya. Kerana,
f apa yang telah dibeli oleh plaintif ialah bukan tanah semata-mata tetapi bangunan kediaman.
g
h
i

Memang diakui sungguhpun rumah boleh dibeli di mana-mana, tetapi bagi orang yang berupaya dan berada mereka ada hak dan peluang semilih. Kita tidak nafikan ada banyak kondominium didirikan di Kuala Lumpur tetapi apa yang penting ialah lokasi dan tarikan tiap-tiap satunya itu tentulah tidak serupa. Pihak yang membeli mungkin berkehendakkan tempat yang berdekatan dengan pusat bandar, atau berdekatan dengan sesuatu, yang kondominium yang lain tidak mempunyai. Kalau keistimewaan ini tidak ada di tempat yang lain, bagaimanakah wang gantirugi itu boleh memulihkan apa yang tidak ada.

Defendan telah membangkitkan masalah dan kesulitan yang dihadapi olehnya terhadap hak-hak pihak yang ketiga, yang telah membayar bayaran-bayaran rumah yang dibeli. Pada pendapat saya, jika ada wang yang telah dibayar oleh mereka kepada defendan, maka tidak dapat tidak perlulah defendan mengembalikannya.

Saya memutuskan oleh itu bahawa permohonan ini dibenarkan dengan bayaran kos.

Also found at [1991] 3 CLJ 1736

a

b

c

d

e

f

g

h

i